

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Finspångshus nr 2
Org nr: 725000-3584



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Finspångshus nr
2 upprättar årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 101% till 318%.

I resultatet ingår avskrivningar med 347 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 593 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Manan 3 och Borgmästaren 7 i Finspångs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 82 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är De Wijks Väg 8, 10 och 12 i Finspång.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
14	28	34	6	82
Antal uthyrningsbara lokaler: 9		Antal föreningslokaler: 1		Övrigt: 1 st SPA-avdelning
Antal garageplatser: 12		Antal P-platser: 47 varav 1 används som snöupplag och 1 carport används som soprum		

Total bostadsarea 5 207 m²

Total lokalarea 595 m²

Årets taxeringsvärde 44 703 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 703 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 107 tkr och planerat underhåll för 278 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 219 tkr för de närmaste 10 åren. Det innebär en genomsnittlig årlig kostnad på 522 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 715 tkr vilket ligger i nivå med den rekommenderade avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Stambyte, fasader m.m.	1997
Fjärrvärme	1998
Fönsterbyte (ett fönster vardagsrum)	2006
Låssystem	2008
SPA-avdelning	2009
Solceller på tak	2015
Ventiler vattenbesparing	2016
Tvättstugor, golv samt avfuktare	2016
Ytterbelysning	2016
Markytor	2016/2017
Tvättutrustning	2017/2018
Ventilation	2017/2018
Garageportar	2017/2018
Lokaler Studieförbundet Vuxenskolan Östergötland	2019/2020
Gemensamma utrymmen, Spa anläggning & övrigt	2019/2020
Fönsterbyte	2019/2020
Uteplats	2019/2020
Installation av låssystem	2020/2021
Ombyggnad spa	2022/2023
Montering dörr soprum	2022/2023
Tvättmaskin	2022/2023
Motorvärmare	2022/2023
Stamspolning	2022/2023

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Tvättmaskin	60 261
Isolering	217 799

Planerat underhåll

År

Betongfasad målning, trädörrar målning, räcken, stänger och balkar	2024
Byte låssystem	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Behrman	Ordförande	2024
Gunilla Eckhardt	Sekreterare	2024
Dan Abrahamsson	Vice ordförande	2025
Ann-Margret Blomqvist	Ledamot	2025
Roger Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Karl Henrik Ahrbom	Suppleant	2024
Per Andersson Wuttiya	Suppleant	2024
Philip Ingemar Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Audrey Chanson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Hilda Ström

Valberedning

Ann-Christin Briby	
Owe Edlund	sammankallande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften på 4% fr.o.m. 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

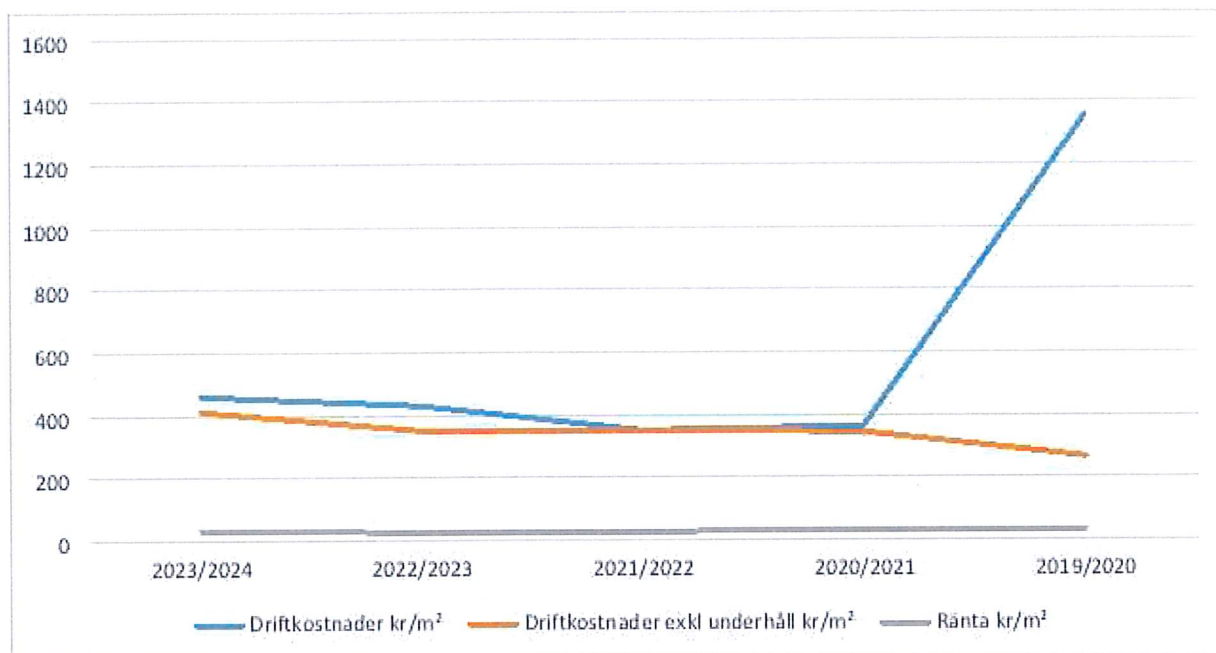
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 102	3 852	3 785	3 595	3 581
Resultat efter finansiella poster*	246	250	668	400	-5 467
Balansomslutning	11 487	11 392	11 597	11 304	11 718
Soliditet %*	1	-1	-3	-9	-12
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	439	464	420	340	353
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	318	101	420	95	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782	735	722	689	671
Driftkostnader kr/kvm	457	430	350	359	1 355
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	409	346	350	341	265
Energikostnad kr/kvm*	248	211	198	195	174
Underhållsfond kr/kvm	302	227	198	90	0
Sparande kr/kvm*	150	183	169	141	201
Ränta kr/kvm	31	25	26	28	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 824	1 876	1 929	1 982	2 127
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 032	2 091	2 150	2 208	2 371
Räntekänslighet %*	2,6	2,8	3,0	3,2	3,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Då föreningen debiterar el genom IMD ingår även medlemmarnas elförbrukning i nyckeltalet.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en ansamlad förlust. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan för att säkerställa finansieringen av framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	385 011	1 317 480	-2 083 223	249 545
Disposition enl. årsstämmobeslut			249 545	-249 545
Reservering underhållsfond		715 000	-715 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-278 060	278 060	
Årets resultat				246 329
Vid årets slut	385 011	1 754 420	-2 270 618	246 329

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 833 678
Årets resultat	246 329
Årets fondreservering enligt stadgarna	-715 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	278 060
Summa	-2 024 289

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 024 289

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 101 577	3 852 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 136	234 780
Summa rörelseintäkter		4 317 713	4 086 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 651 023	-2 493 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-887 104	-793 755
Personalkostnader	Not 6	-115 555	-138 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-346 631	-324 851
Summa rörelsekostnader		-4 000 312	-3 750 775
Rörelseresultat		317 401	336 180
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 290
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	106 496	55 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-177 567	-145 394
Summa finansiella poster		-71 072	-86 635
Resultat efter finansiella poster		246 329	249 545
Resultat före skatt		246 329	249 545
Årets resultat		246 329	249 545

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 222 712	6 536 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	283 140	315 810
Summa materiella anläggningstillgångar		6 505 852	6 852 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	164 500	164 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 500	164 500
Summa anläggningstillgångar		6 670 352	7 016 983
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		168	0
Övriga fordringar		120 790	89 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	398 216	355 874
Summa kortfristiga fordringar		519 174	444 964
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 297 399	3 930 190
Summa kassa och bank		4 297 399	3 930 190
Summa omsättningstillgångar		4 816 573	4 375 153
Summa tillgångar		11 486 925	11 392 136

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 011	385 011
Fond för yttre underhåll		1 754 420	1 317 480
Summa bundet eget kapital		2 139 431	1 702 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 270 618	-2 083 223
Årets resultat		246 329	249 545
Summa fritt eget kapital		-2 024 289	-1 833 678
Summa eget kapital		115 142	-131 187
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 855 750	7 198 738
Summa långfristiga skulder		9 855 750	7 198 738
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	725 026	3 688 226
Leverantörsskulder		268 917	17 404
Skatteskulder		27 580	44 230
Övriga skulder	Not 17	50 235	12 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	444 274	562 603
Summa kortfristiga skulder		1 516 033	4 324 585
Summa eget kapital och skulder		11 486 925	11 392 136

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	317 401	336 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	346 631	324 851
	664 031	661 031
Erhållen ränta	83 629	32 832
Erlagd ränta	-172 900	-145 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	574 759	548 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-51 643	-151 243
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	150 281	-148 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	673 397	248 860
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-326 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-326 700
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-306 188	-306 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-306 188	-306 188
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	367 209	-384 028
Likvida medel vid årets början	3 930 190	4 314 218
Likvida medel vid årets slut	4 297 399	3 930 190
Kassa och Bank BR	4 297 399	3 930 190

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2062
<i>Standardförbättringar</i>			
Fasader, stammar	Linjär	40	2039
Fjärrvärme	Linjär	30	Färdigavskriven
Solceller	Linjär	20	2034
Fönster isolerglas	Linjär	50	2070
<i>Installationer</i>			
IMD	Linjär	10	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 703 416	3 595 656
Hyrer, lokaler	48 702	46 851
Hyrer, garage	48 000	48 000
Hyrer, p-platser	94 800	94 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-234	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-625
Elavgifter	208 393	67 493
Summa nettoomsättning	4 101 577	3 852 175

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	162 360	162 360
Övriga ersättningar	16 511	15 912
Övriga sidointäkter	6 842	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Erhållna statliga bidrag	29 486	0
Övriga rörelseintäkter	945	56 508
Summa övriga rörelseintäkter	216 136	234 780

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-278 060	-487 360
Reparationer	-107 380	-178 817
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 030	-136 593
Försäkringspremier	-106 478	-97 197
Kabel- och digital-TV	-187 297	-173 930
Återbäring från Riksbyggen	1 200	7 600
Serviceavtal	-1 006	-1 006
Obligatoriska besiktningar	-41 433	-35 189
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-12 675
Snö- och halkbekämpning	-86 861	-19 329
Statuskontroll	-112 750	0
Förbrukningsinventarier	-28 347	-38 548
Vatten	-333 513	-314 233
Fastighetsel	-310 916	-201 924
Uppvärmning	-795 585	-706 696
Sophantering och återvinning	-64 238	-54 394
Förvaltningsarvode drift	-59 330	-43 449
Summa driftskostnader	-2 651 023	-2 493 741

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-744 913	-698 268
IT-kostnader	-6 525	-3 003
Arvode, yrkesrevisorer	-25 250	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-75 420	-31 543
Kreditupplysningar	-503	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 614	-19 184
Kontorsmateriel	-15 114	-7 369
Medlems- och föreningsavgifter	-8 200	-8 200
Bankkostnader	-3 564	-2 505
Summa övriga externa kostnader	-887 104	-793 755

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-12 216	-29 616
Styrelsearvoden	-36 000	-33 000
Sammanträdesarvoden	-43 400	-50 380
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-160
Pensionskostnader	-624	-1 162
Sociala kostnader	-21 316	-20 611
Summa personalkostnader	-115 555	-138 429

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-9 269	-9 269
Avskrivningar tillkommande utgifter	-304 692	-304 692
Avskrivning Installationer	-32 670	-10 890
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-346 631	-324 851

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Andelsutdelning	0	3 290
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 290

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 236	9 231
Ränteintäkter från likviditetsplacering	102 902	46 128
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	364	9
Övriga ränteintäkter	1 994	101
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	106 496	55 469

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-177 467	-145 394
Övriga räntekostnader	-100	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-177 567	-145 394

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 091 257	3 091 257
Mark	1 163 743	1 163 743
Tillkommande utgifter	9 140 150	9 140 150
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 395 150	13 395 150

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 729 720	-2 720 451
Tillkommande utgifter	-4 128 757	-3 824 066
	-6 858 477	-6 544 517

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-9 269	-9 269
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-304 691	-304 691
	-313 960	-313 960

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 172 437	-6 858 477
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 222 712	6 536 673

Varav

Byggnader	352 268	361 537
Mark	1 163 743	1 163 743
Tillkommande utgifter	4 706 701	5 011 393

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	326 700	0
	326 700	0
Årets anskaffningar		
Installationer, IMD	0	326 700
	0	326 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	326 700	326 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-10 890	0
	-10 890	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-32 670	-10 890
	-32 670	-10 890
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-43 560	-10 890
	-43 560	-10 890
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 560	-10 890
Restvärde enligt plan vid årets slut	283 140	315 810
Varav		
Installationer	283 140	315 810

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen	500	500
328 Garantikapitalbevis å 500 kr i intresseförening	164 000	164 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	164 500	164 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	53 781	30 914
Förutbetalda försäkringspremier	54 579	51 899
Förutbetalt förvaltningsarvode	191 461	178 622
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 929	45 286
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 631	1 631
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 835	47 523
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	398 216	355 874

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	3 121 436	3 046 937
Transaktionskonto	1 175 963	883 253
Summa kassa och bank	4 297 399	3 930 190

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	10 580 776	10 886 964
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-306 188	-306 188
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 838	-3 382 038
Långfristig skuld vid årets slut	9 855 750	7 198 738

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-07-01	614 302	97 732	516 570
STADSHYPOTEK	3,67%	2026-01-30	2 933 692	68 224	2 865 468
STADSHYPOTEK	1,50%	2027-09-30	988 970	40 232	948 738
STADSHYPOTEK	1,34%	2027-10-30	2 790 000	60 000	2 730 000
STADSHYPOTEK	1,49%	2030-03-01	3 560 000	40 000	3 520 000
Summa			10 886 964	306 188	10 580 776

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 306 188 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 375 750 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 480 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 418 838 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	7 202	15 898
Skuld för moms	1 259	-3 776
Skuld sociala avgifter och skatter	41 774	0
Summa övriga skulder	50 235	12 122

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	0	2 400
Upplupna sociala avgifter	0	17 002
Upplupna räntekostnader	17 731	13 064
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 084
Upplupna elkostnader	18 291	14 728
Upplupna värmekostnader	32 718	30 232
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	0	74 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 534	356 353
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444 274	562 603

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	14 772 000	14 772 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Finspång 8/10 2024
Ort och datum

Anneli Behrman
Anneli Behrman

Gunilla Eckhardt
Gunilla Eckhardt

Ann-Margret Blomqvist
Ann-Margret Blomqvist

Dan Abrahamsson
Dan Abrahamsson

Roger Lindström
Roger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-10-15

Daniel Önell
KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Audrey Chanson
Audrey Chanson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Finspångshus nr 2, org. nr 725000-3584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Finspångshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Finspångshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 15 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Audrey Chanson

Förtroendevald revisor